

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 Kesimpulan**

Apartemen bersubsidi *The Modern Golf* diresmikan pada tahun 2008 merupakan apartemen bersubsidi pertama yang berada didalam kawasan kota mandiri *The Modernland* dan pada pusat Kota Tangerang. Apartemen *The Modern Golf* dibangun secara bersubsidi karena pada tahun awal pembangunan yaitu sekitar tahun 2008, apartemen komersil dinilai kurang laku atau jarang diminati oleh masyarakat di Kota Tangerang. Serta, pembangunan apartemen bersubsidi ini untuk memenuhi hunian berimbang sebagai hunian sederhana dalam suatu kawasan perumahan.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat dirumuskan kesimpulan untuk menggambarkan hasil penelitian mengenai preferensi penghuni memilih tinggal di apartemen bersubsidi *The Modern Golf* Kota Tangerang. Keberadaan apartemen bersubsidi *The Modern Golf* menjadi daya tarik tersendiri karena dengan statusnya yang mendapat subsidi, terletak di pusat Kota Tangerang dan berada di dalam kawasan ternama *The Modernland*. Oleh karena itu yang menjadi inti dari penelitian ini adalah alasan dan preferensi penghuni untuk tinggal di apartemen bersubsidi *The Modern Golf*. Berikut adalah kesimpulan yang dapat dirarik dari hasil analisis yang telah dilakukan:

- Analisis preferensi penghuni terbagi menjadi 4 aspek. Yang pertama yaitu berdasarkan aspek sosial dan ekonomi, faktor utama penghuni untuk tinggal dengan mempertimbangkan harga, dengan mean sebesar 4,45 atau 49% menjawab sangat setuju. Hal tersebut didukung dengan fakta penghuni apartemen tipe studio dan tipe 2 kamar sama-sama memiliki penghasilan rata-rata per bulan yang dapat memenuhi uang sewa yaitu 71,3% penghuni memiliki penghasilan >Rp. 4.500.000 dan tentunya memudahkan penghuni untuk memenuhi uang sewa unit sebesar Rp. 1.500.000 – Rp 2.500.000 per bulan.
- Kedua yaitu berdasarkan lokasi, faktor utama penghuni untuk tinggal karena kemudahan menuju pusat kota, dengan mean sebesar 4,56 atau 56% menjawab sangat setuju. Apartemen sudah berada di pusat Kota Tangerang yang menyediakan berbagai sarana prasarana perkotaan sehingga dapat memenuhi kebutuhan penghuni. Hal tersebut menjadikan penghuni tidak membutuhkan waktu yang lama dan akomodasi yang susah untuk menuju pusat kota. Serta adanya keinginan penghuni untuk menikmati sarana prasarana modern perkotaan. Baik penghuni tipe studio maupun tipe 2 kamar memilih kemudahan menuju pusat kota sebagai faktor utama dalam aspek lokasi.

- Ketiga yaitu berdasarkan aspek ketercapaian fasilitas, faktor utama penghuni untuk tinggal karena kemudahan menuju sarana perdagangan dengan mean 4,63 atau 58% penghuni menjawab sangat setuju, karena apartemen dikelilingi oleh berbagai jenis sarana perdagangan yaitu 2 mall, 1 pasar modern dan beberapa kawasan pertokoan. Hal ini memudahkan penghuni untuk memenuhi kebutuhannya tanpa perlu keluar dari kawasan *The Modernland*.
- Keempat yaitu berdasarkan aspek kondisi hunian, faktor utama penghuni untuk tinggal karena faktor keamanan lingkungan dengan mean 4,26 atau 64% penghuni menjawab setuju. Penghuni merasa aman karena apartemen dilengkapi dengan fasilitas keamanan yang sangat memadai diantaranya security yang berjaga 24 jam, dan lahan parkir dibedakan antara penghuni yang memiliki *member card* dan pengunjung. Faktor keamanan juga diperhatikan bagi penghuni yang sudah berkeluarga karena anak mereka dapat bermain di dalam lingkungan apartemen tanpa khawatir ada kendaraan yang lalu lalang dengan cepat. Selain itu, tidak adanya potensi rawan bencana di sekitar lokasi apartemen, terutama rawan banjir yang terdapat di sebagian wilayah Kota Tangerang.
- Secara keseluruhan, faktor yang memiliki preferensi tertinggi bagi responden untuk tinggal yaitu pada pernyataan “Preferensi lokasi tempat tinggal dipengaruhi oleh kemudahan aksesibilitas menuju sarana perdagangan”. pernyataan ini menjadi menjadi faktor dengan nilai mean tertinggi, disebabkan karena baik penghuni tipe studio maupun tipe 2 kamar menganggap sarana perdagangan menjadi preferensi utama dan dibutuhkan oleh semua kalangan. Hal ini diperkuat dengan adanya berbagai jenis sarana perdagangan yaitu 2 mall, 1 pasar modern dan beberapa kawasan pertokoan yang dapat memudahkan penghuni untuk memenuhi kebutuhannya tanpa perlu keluar dari kawasan *The Modernland*. Serta terdapat kecenderungan aktivitas bahwa penghuni akan menuju ke sarana perdagangan baik mall maupun pusat pertokoan setelah pulang bekerja.

Pembangunan rumah susun milik atau apartemen bersubsidi perkotaan ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah agar berdekatan dengan pusat aktivitas ekonomi (Sutedi, 2010:176). Pernyataan tersebut menimbulkan hipotesa bahwa penghuni tinggal di apartemen bersubsidi *The Modern Golf* berkaitan dengan kedekatan dengan lokasi kerja. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa, penghuni lebih mementingkan kemudahan ketercapaian menuju sarana perdagangan dan jasa dibandingkan dengan faktor lainnya termasuk kedekatan menuju lokasi kerja. Hal tersebut menunjukkan terdapat perubahan paradigma bahwa saat ini lokasi kerja yang cukup jauh tidak lagi menjadi masalah dan tidak menjadi preferensi utama karena adanya kemudahan alat transportasi yang tersedia dan adanya fenomena masyarakat perkotaan yang cenderung konsumtif.

Selain Indonesia, negara Malaysia dan Singapura juga menerapkan pembangunan apartemen bersubsidi yang lebih dikenal dengan nama *low cost apartment*. Terdapat beberapa perbedaan mengenai penyediaan *low cost apartment* yang diterapkan antara Indonesia dengan kedua negara tersebut. Yang pertama yaitu dari segi persyaratan calon penghuni yang ingin memiliki unit dari *low cost apartment*, Singapura dan Malaysia memiliki persyaratan mengenai jumlah minimal keluarga. Negara Singapura dan Malaysia minimal jumlah keluarga yaitu 2 orang atau sudah menikah, sedangkan di Indonesia satu orang saja sudah dapat memenuhi syarat.

Kedua yaitu, pemerintah memberlakukan sistem pendaftaran terbuka bagi setiap masyarakat ingin memiliki hunian pada *low cost apartment* untuk memastikan hunian berada pada sasaran yang tepat, sedangkan di Indonesia calon penghuni diverifikasi oleh bank penyalur dan BLU. Persamaan antara ketiga negara tersebut yaitu calon penghuni tidak boleh memiliki properti lain dalam bentuk apapun dan pendapatan maksimal keluarga sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh pemerintah setempat jika ingin memiliki hunian pada *low cost apartment*. Yang dapat dipelajari dari penyediaan *low-cost apartment* pada kedua negara tersebut yaitu peran pemerintah sebagai kunci utama dan mendorong lebih sektor swasta untuk berpartisipasi dalam percepatan pembangunan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta adanya integrasi antara hunian dan pusat-pusat aktivitas lain seperti industri dan komersial.

## 5.2 Rekomendasi

Hasil analisis dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran keinginan masyarakat akan hunian perkotaan khususnya apartemen sebagai bagian dari perencanaan pembangunan perkotaan. Preferensi penghuni ini merupakan hal yang perlu diperhatikan oleh pemerintah dan pengembang sehingga dapat menjadi masukan dalam pembangunan hunian vertikal selanjutnya.

### a. Bagi Pemerintah Kota Tangerang

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pembuat kebijakan terkait dengan pembangunan apartemen bersubsidi atau rumah susun sederhana milik yang peruntukannya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sebaiknya pemerintah dapat lebih cermat dalam melihat dan melakukan monitoring terhadap sasaran masyarakat yang ingin dicapai dalam pembangunan hunian vertikal khususnya apartemen bersubsidi sehingga pada pelaksanaannya, penghuni adalah benar-benar masyarakat yang menjadi sasaran utama dalam pembangunan apartemen bersubsidi sesuai dengan peraturan perolehan rusunami oleh subsidi pemerintah yang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-31/PMK.03/2008. Saat ini peraturan yang ada bahwa apartemen bersubsidi tidak dapat dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun, sehingga fenomena yang muncul yaitu adanya sistem sewa menyewa. Oleh karena itu, perlu adanya peninjauan kembali terkait dengan sistem sewa menyewa karena berkaitan dengan penghuni yang nantinya akan

bertempat tinggal di apartemen bersubsidi tersebut. Selain itu, pemerintah dapat melakukan percepatan pembangunan hunian guna memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin padat di kawasan perkotaan dengan cara lebih mendorong sektor swasta untuk membangun *low-cost apartment*.

b. Bagi Pengembang Perumahan

Preferensi penghuni dalam memilih tinggal dapat menjadi salah satu pertimbangan *developer* dalam membangun hunian sebagai gambaran dari keinginan masyarakat akan hunian sehingga pengembang dapat mengetahui aspek-aspek apa saja yang menjadi pertimbangan masyarakat. Selain itu, sebaiknya pengembang lebih konsisten dalam menentukan sasaran yang ingin dicapai dalam pengadaan hunian khususnya apartemen bersubsidi sehingga nantinya akan membantu pemerintah dalam pemenuhan tempat tinggal khususnya bagi masyarakat menengah ke bawah. Selain itu, untuk lebih meningkatkan keamanan dan kenyamanan penghuni maupun pengunjung, konsisten dalam menentukan sasaran yang ingin dicapai dalam pengadaan hunian khususnya apartemen bersubsidi dan meminimalisir penggunaan alat transportasi pribadi di dalam kawasan dengan cara pengadaan alat transportasi massal internal.